

Kein Eintrittsrecht nach § 563 BGB, wenn die Wohnung nicht tatsächlicher Lebensmittelpunkt der Eheleute war

01.02.2016 Fachinformation

Die Ehefrau des Mieters kann sich nicht auf das Eintrittsrecht nach § 563 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nach dem Tod ihres Ehemannes, welcher Alleinmieter der Wohnung war, berufen, wenn die Wohnung nicht der tatsächliche Lebensmittelpunkt der Eheleute war. Dies hat das Amtsgericht (AG) Hamburg-St. Georg mit Urteil vom 31. März 2015, Az. 922 C 245/13 (ZMR 2015/937 f.) entschieden.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall war die Wohnung, bei der es sich um eine Genossenschaftswohnung handelte, an Herrn X vermietet, der im Mai 2013 in Mexiko verstarb. Witwe und Erbin ist die Ehefrau als Beklagte zu 2. Der Beklagte zu 1 ist ein Neffe der Beklagten zu 2 und wohnt aufgrund eines genehmigten Untermietverhältnisses ebenfalls in der Wohnung. Die Ehefrau teilte nach dem Tod ihres Mannes mit, dass sie beabsichtige in den Nutzungsvertrag einzutreten und die Genossenschaftsanteile zu übernehmen. Diesem widersprach die Klägerin und kündigte das Mietverhältnis fristgerecht. In Streit stand lediglich die Frage, ob die beklagte Ehefrau eintrittsberechtigt ist. Die Wohnung war nicht der einzige Wohnsitz der Eheleute, sondern sie hielten sich in den letzten dreißig Jahren überwiegend in Mexiko auf, wo auch der Verstorbene ein Logistikunternehmen aufbaute. Neben dem Eigenheim in Mexiko verfügte die Beklagte zu 2 noch über eine Eigentumswohnung in der Hafencity, zudem ist sie nicht in Deutschland gemeldet. Die Klägerin hat eingewandt, dass die Wohnung dem Beklagten zu 1 vollständig überlassen worden sei, was nicht der erteilten Erlaubnis zur Untervermietung entsprach und die Beklagte zu 2 sei nicht eintrittsberechtigt, da sie mit dem Verstorbenen keinen gemeinsamen Haushalt in der streitgegenständlichen Wohnung geführt habe. Demgegenüber behauptet die Beklagte zu 2 in den Nutzungsvertrag gemäß § 563 Abs. 1 eingetreten zu sein und die Beklage zu 1 sei aufgrund eines Untermietvertrages zum Besitz berechtigt.

Lebensmittelpunkt der Wohnung ist Voraussetzung für Schutzbedürfnis nach § 563 BGB

Das Gericht hat entschieden, dass die Voraussetzungen für eine Kündigung gemäß § 564 BGB vorlagen, da bei Tod des Mieters keine Person im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist. Der Beklagten zu 2 als Ehefrau stehe kein Eintrittsrecht nach § 563 BGB zu, da diese besondere Konstellation vom Anwendungsbereich des § 563 Abs. 1 BGB nicht erfasst sei. § 563 BGB schütze den Lebensmittelpunkt des Ehegatten, des Lebenspartners, der Familienangehörigen und des Lebensgefährten des verstorbenen Mieters, indem sie in das Mietvertragsverhältnis eintreten können, auch wenn sie nicht Erbe geworden sind oder die Erbschaft ausgeschlagen haben. Ein gemeinsamer Haushalt im Sinne des § 563 BGB liege aber nur dann vor, wenn der Wohnraum nach dem Willen des Mieters Mittelpunkt der Lebensbeziehung der Zusammenwohnenden in rein tatsächlicher Hinsicht ist. Da die Eheleute jedoch in der Wohnung des Verstorbenen keinen gemeinsamen Lebensmittelpunkt mehr gehabt haben, sondern dieser sich seit dreißig Jahren in Mexiko befunden hat, lag somit kein Schutzbedürfnis gemäß § 563 BGB vor.

